

فصلنامه رهیافت های نوین در مطالعات اسلامی

License Number: ۸۵۶۲۵ Article Cod: Y1N1A1 ISSN-P: ۲۶۷۶-۶۴۴۲

روش های حقوق مالکانه در اجرای طرح های عمومی ودولتی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۸/۰۸/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۸/۱۱/۱۲)

دکتر مختار فتاحی

چکیده

با توجه به پیشرفت جامعه و تسریع در اجرای طرح های عمومی ودولتی در راستای ارتقا و پیشرفت مصالح عمومی دستگاه های اجرایی در بسیاری از طرح های خود با حقوق مالکانه شخص یا اشخاصی برخورد دارند بطوریکه ادامه روند طرح منوط به کسب مالکیت اراضی واملاک واقع در طرح های مصوب از سوی سازمان مجری طرح است ودراین شرایط حتی اگر مالک در انتقال مالکیت تمایلی نداشته باشد اما از یکسو به علت اهمیت طرح های تصویبی و از سوی دیگر به دلیل وجود منفعت ومصلحت عمومی مالکیت از طریق راهکاری قانونی اخذ می گردد ومیتوانند با رعایت تشریفات خاصی املاک اشخاص حقوق خصوصی را تملک کنند وموضوع تملک تنها شامل اموال منقول نمی گردد وبرای تملک اراضی می بایست نوعیت آن را بدوا مشخص کرد چرا که اراضی موات ملک اشخاص محسوب نمی شود وماهیت حقوقی تملک اراضی حسب مورد در صورت عدم تراضی با مالک ایقاع وحتى در صورت تراضی نیز بنا به دلائلی از جمله اجبار مالک به فروش بازهم عقد تحمیلی محسوب می گردد وموضوع تملک املاک اشخاص یکی از اسباب ایجاد مالکیت برای دولت است و در صورت عدم رعایت تشریفات قانونی در تشخیص نوعیت زمین وتملک اراضی غیر موات یا عدم پرداخت بها مرجع صالح به رسیدگی حسب مورد دیوان عدالت اداری ویا محاکم عمومی دادگستری می باشد.

واژگان کلیدی: تحدید مالکیت، حقوق مالکانه، حق مالکیت، اصل تسلیط، تملک

املاک

بخش اول: کلیات

یکی از محدودیت‌های مصرح تجویز شده مربوط به اعمال یکی از وظایف ارگان‌های دولتی و به خصوص شهرداری هاست که به اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری بازمی‌گردد به عبارت بهتر بعضاً انجام طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی منوط به کسب مالکیت اراضی و املاک واقع در طرح‌های مصوب از سوی سازمان مجری طرح است در این شرایط حتی اگر مالک در انتقال مالکیت تمایلی نداشته باشد اما از یکسو به علت اهمیت طرح‌های تصویبی و از سوی دیگر به دلیل وجود منفعت و مصلحت عمومی مالکیت از طریق راهکاری قانونی اخذ می‌گردد. در تقابل حقوق مالک و حقوق عمومی (اهمیت طرح‌های عمرانی) کش و قوس‌ها و ادله‌ای به چشم می‌خورد که هریک شایسته بررسی و مذاقه می‌باشند به طوریکه واکنش شهروندان در برابر خبر عبور یک طرح عمرانی شهری یا کشوری از نزدیکی املاک یا اراضی آنها متفاوت است و فارغ از این واکنش برای رعایت مصالح عمومی و خیر تمامی شهروندان چاره‌ای جز موافقت با محدودیت‌هایی که در حقوق مالکانه به وجود می‌آید نیست به این ترتیب منافع جمع بر منافع فرد ترجیح داده می‌شود اما در این میان باید حقوق شهروندان هم رعایت شود بر اساس مطالب فوق ذکر در این بخش بیشتر به روند حقوقی و تأمین توافق طرفین پرداخته خواهد شد. همواره در تقابل و تراحم حقوق اشخاص با حقوق عمومی برتری از آن حقوق عمومی است زیرا «هدف قواعد حقوق عمومی حمایت از منافع جامعه است لیکن هدف حقوق خصوصی تأمین نفع اشخاص است»^۱

^۱ کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، ۱۳۸۳، شماره ۶۵، ص ۸۴

بخش دوم: شرایط لازم و کافی جهت تحصیل در این راستا

مجوز تملک یک امر استثنایی می باشد که می تواند اصل تسلیط را تضعیف نماید بنابراین هر کجا استثناء پیاده گردد دایره شمول آن محدود است.

شرط نخست

وجود طرح دربند ۱۰ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه سال ۱۳۵۱ آمده است «منظور از طرح‌های عمرانی مجموعه عملیات و خدماتی مشخص است که براساس مطالعات توجیهی، فنی و اقتصادی یا اجتماعی که توسط دستگاه اجرایی انجام می شود طی مدت معین و با اعتبار برای تحقق بخشیدن به هدفهای یک برنامه عمرانی معین اجراء می گردد» طرح‌های مذکور بایستی به تصویب مراجع ذیصلاح برسد. مراجع مذکور در هر مورد متفاوت بوده و معمولاً در اساسنامه قانونی و یا قانون تأسیس سازمان مجری طرح معین گردیده است.

شرط دوم

ضرورت وجود نیازیکی دیگر از شرایط لازم و ضروری جهت تملک املاک اشخاص نیاز دستگاه اجرایی به اراضی و املاکی می باشد که در مالکیت اشخاص قرار گرفته و در صورتی که دستگاه‌های مربوط احتیاج به تملک املاک مزبور نداشته باشند حتی هم جهت تملک برای آنها ایجاد نمی شود و چنانچه بدون نیاز اقدام به تملک املاک اشخاص نمایند معامله مزبور قابل ابطال می باشد.

شرط سوم

تصویب طرح و تأیید نیاز با توجه به مواد قانونی موجود از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک ... مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ همچنین قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها ملاحظه می گردد که صرف وجود طرح نمی تواند توجیه کننده تملک باشد بلکه

می بایست ضرورت اجرای طرح نیز به تصویب وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی رسیده باشد. بالاترین مقام اجرایی در وزارتخانه ها و زیر و در شهرداریها، شهرداری می باشد لیکن تشخیص این مقام در مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادها و سایر دستگاههایی که مجاز به تملک می باشند اندکی دشوار است و در هر مورد بایستی به اساسنامه قانونی و یا قانون تأسیس این سازمانها مراجعه کرد.

شرط چهارم

تأمین اعتبار تملک دولت همیشه حساب دخل و خرج خود را با توجه به قانون محاسبات و قوانین بودجه سالیانه تنظیم می نماید و یکی از این مخارج و هزینه ها می تواند اجرای طرحهای مصوب باشد که باید اعتبار آنها مشخص و تأمین گردد به استناد ماده ۱ لایحه قانونی نحوه خرید و ... مصوب ۵۸/۱۱/۱۷

شرط پنجم

عدم وجود موضوع تملک اعم از زمین و تأسیسات در اختیار دولت یکی دیگر از شرایط تملک اراضی اشخاص این است که برای اجرای طرح هیچگونه اراضی ملی شده یا دولتی وجود نداشته باشد یا در صورت وجود در محل اجرای طرح واقع نشده باشد و تبصره ۱ ماده ۲ لایحه قانونی نحوه خرید و ... بند ج ماده ۱۱ آیین نامه قانون زمین شهری مصوب ۷۱/۳/۲۴ دستگاه اجرایی موظف است قبل از شروع به خرید و تملک اراضی اشخاص ابتدا مراتب را در تهران به وزارت مسکن و شهرسازی و در شهرستانها به ادارات کل مسکن و شهرسازی اعلام و درخواست واگذاری اراضی دولتی مناسب اجرای طرح را بنماید و در صورت عدم رعایت این بند از شرایط و ضوابط جهت تملک املاک به نظر می رسد که معامله قابل ابطال باشد و ملک نیز قابل اعاده

به مالک است (ماده ۹۳ قانون محاسبات عمومی مصوب ۶۶) و تبصره ۱ ماده ۲ قانون نحوه خرید و تملک بیان می دارد « دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید.»

شرط ششم

موضوع تملک منطبق با کاربری موضوع طرح باشد یکی دیگر از شرایط و ضوابط لازم جهت تملک و تصرف املاک و اراضی اشخاص این است که کاربری زمین یا ملک مورد نظر برای اجرای طرح‌های دولتی یا شهرداریها با طرح مصوب منطبق باشد و مطابق تبصره ۸۴ قانون برنامه دوم توسعه و ماده ۶ آیین نامه اجرایی آن مصوب ۷۴/۹/۸ دستگاه‌های اجرایی در صورتی مجاز به تملک املاک می باشند که ملک مورد نیاز جهت اجرای طرح با کاربری آن منطبق باشد و دستگاه اجرایی به هیچ وجه مجاز به استفاده از اراضی غیر از کاربری معین شده نمی باشند و البته چنانچه اجرای طرح در محل خاصی ضروری بوده به نحوی که تغییر محل اجرای طرح غیرممکن یا مشکل باشد با پیشنهاد دستگاه تملک کننده مراجع ذیربط اقدام به تغییر کاربری زمین و انطباق آن با طرح مورد نیازی نماید. (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲)

بخش سوم: تأمین توافقی دستگاه مجری طرح با اشخاص مالک

منظور از موارد تأمین این است که بررسی گردد که در چه مواردی حقوق مالکانه اشخاص در نتیجه اجرای طرح‌های عمومی توسط دستگاه‌های اجرایی در معرض تهدید یا تحدید قرار می گیرد و اساساً قانونگذار در چه مواردی این حقوق را محترم شمرده و مجری طرح را

مکلف به پرداخت تاوان نموده است از طرفی در مواردی که به حکم قانون شهرداری به عنوان دستگاه مجری طرح مکلف به تأمین حقوق مالکانه می‌باشد و روش‌های پرداخت تاوان و جلب رضایت صاحب حق یا تأمین حقوق او چیست؟ آیا همیشه با توافق و تراضی این حقوق تأمین می‌گردد یا این که تأمین این حقوق صورتی اجباری به خود می‌گیرد. مطابق این دیدگاه توافقات شهرداری با مالکان برای اجرای طرح‌های عمرانی تابع قواعد عمومی قراردادها بوده و از طریق یکی از عقود مملک صورت می‌گیرد.

بند اول: موارد توافق

با توجه به قوانین خاص راجع به اجرای طرح‌های عمرانی توسط دستگاه‌های اجرایی می‌توان گفت که مقنن توافق در قیمت حقوق مالکانه و توافق در انتقال این حقوق را به صورت دو امر مستقل در نظر گرفته است و در خصوص هر یک از موارد مقرراتی را تعیین نموده است. از مقررات مربوط این طور استنباط می‌شود که دستگاه اجرایی و صاحب حقوق مالکانه می‌توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح با یکدیگر توافق و تراضی نمایند و دارندگان حقوق مالکانه به صورت معمول برای توافق در قیمت دارای محدودیتی نیستند اما در ارتباط با دستگاه اجرایی یا شهرداری روال چگونه است؟ در پاسخ به این پرسش می‌توان گفت که شهرداری برای توافق در خصوص قیمت حقوق مالکانه املاک در طرح دارای اختیار است در ماده واحده ق.ن.ت.ش اشاره بدان شده که در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک در خصوص قیمت (قیمت توسط هیاتی از کارشناسان رسمی دادگستری) تعیین می‌شود و همچنین در ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی چنین آمده است که «بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تاسیسات و سایر حقوق و

خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان تعیین می گردد.»^۱ برخی در تایید مطالب فوق ذکر بهای عادلانه اراضی، ابنیه و ... لزوماً از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکان و صاحبان حقوق تعیین می شود و این موضوع به عنوان یک اصل دانسته و عدم رعایت آن را استثنایی دانسته است^۱ هر چند دستگاه اجرایی در تعیین قیمت و توافق با دارنده حق اصولاً آزاد است اما محدودیت هایی نیز برای توافق در قیمت وجود دارد. به طور مثال در تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ آمده است که «در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هر گاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیات مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری ها به تصویب انجمن شهر برسد.» ملاحظه می شود که در تبصره مزبور مقنن توافق تا مبلغ معینی را در حدود صلاحیت شهرداری دانسته و چنانچه مبلغ مورد توافق بیش از رقم مشخص شده در تبصره باشد تصویب شورای شهر را نیز لازم دارد^۲ ولی به هر ترتیب آنچه که مسلم است تعیین قیمت می تواند از طریق توافق با مالک تعیین گردد و نیازی به رعایت تشریفات خاص یا استعلام از مراجع ذی ربط از جمله کسب نظریه کارشناسان رسمی دادگستری نیست. چنانچه در خصوص قیمت میان طرفین معامله توافقی صورت گردد طبق قانون این توافق صرفاً تا مدت مشخص دارای اعتبار است و بعد از گذشت این مدت توافق انجام شده منتفی شده محسوب خواهد شد و تبصره ۲ ماده ۳ ل.ق.ن.خ مقرر داشته «در صورت حصول توافق دستگاه اجرایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک

^۱ صالحی، حسین، الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک، ماهنامه ی شهرداری ها - شماره ی ۶، ۱۳۸۶، ص ۴۲

^۲ به دلیل آنکه رقم تعیین شده در تبصره مزبور، رقم قابل توجهی نمی باشد و قانون نیز تاکنون در این باره اصلاح نشده است، لذا در عمل شوراهای شهر اختیار خود در تبصره فوق را تا حدودی به شهرداری ها واگذار می کنند.

و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتبا به مالک یا مالکین اعلام نماید و به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است^۱»

بند دوم: توافق در انتقال

ماده ۸ ل.ق.ن.خ، بیانگر نحوه عمل دستگاه اجرایی در مواردی است که صاحب حقوق مالکانه از انتقال حقوق خود به دستگاه اجرایی استنکاف نموده یا این که به دلیلی امکان و توانایی انتقال حقوق خود را ندارد. قانونگذار در ماده ۳ قانون یاد شده در مورد تعیین قیمت صراحتاً اصل را بر توافق و تراضی قراردادده است و در ماده ۸ قانون مورد بحث هر چند به این اصل تصریح نشده است ولی می توان گفت که قانونگذار نقل و انتقال یا به تعبیری تملیک و تملک حقوق مالکانه را ابتدا به ساکن، مبتنی بر توافق دانسته و توافق دستگاه اجرایی و صاحب حق را بدون لزوم دخالت مراجع دیگری امکان پذیر دانسته است بنابراین ایجاب و قبول معامله از سوی شهرداری و صاحب حق به عمل آمده و در قانون مرجع دیگری در بدو امر جهت جاری نمودن صیغه عقد در نظر گرفته نشده است مع هذا چنانچه با وصف تعیین توافقی قیمت صاحب حق از انتقال حق خود به دستگاه اجرایی خودداری نماید انتقال حق به صورت غیر توافقی انجام خواهد شد که موضوع فصول آتی است. ناگفته نماند که شهرداری در انجام معامله برای انتقال حقوق مالکانه الزامی به تبعیت از آیین نامه معاملات شهرداری ندارد و در آیین نامه معاملات

^۱ منظور از توافق در تبصره ۲ ماده ۳ ق.ن.خ، توافق در قیمت است نه انجام معامله؛ لذا چنانچه در خصوص انتقال حقوق مالکانه، توافقی میان دستگاه اجرایی و دارنده حق صورت پذیرد، پس از گذشت مدت سه ماه، معامله مزبور منتفی نیست و خدشه به معامله انجام شده تابع قواعد عمومی قراردادها می باشد.

شهرداری اصولارعايت تشریفات مناقصه یا مزایده ضروری است اما درمورد اجرای طرح های عمومی اجرای این آیین نامه منتفی است.

بند سوم: شرایط توافق

هرچند که دستگاه اجرایی در زمان اجرای طرح اصولادرانجام توافق با صاحبان حقوق مالکانه دارای اختیار و صلاحیت است باین وجود باید دانست که روی آوردن به اجرای طرح توافق با صاحبان حقوق مالکانه واقع در محدوده اجرای طرح منوط به فراهم بودن شرایطی می باشد که در زیر بدان اشاره خواهد شد.^۱

الف: وجود اعتبار

لزوم وجود اعتبار به عنوان یکی از شرایط روی آوردن به اجرای طرح توسط دستگاه اجرایی به حدی بوده که مقنن در اولین ماده ل.ق.ن.خ به آن اشاره نموده است و در این ماده شرط استفاده دستگاه اجرایی از مقررات این قانون تامین اعتبار لازم برای تامین حقوق مالکانه می باشد. شرط فوق الذکر از این جهت دارای اهمیت فوق العاده ای است که در صورت عدم وجود اعتبار حقوق مالی اشخاص تامین نخواهد شد و از آن جایی که مقنن در موارد سلب حقوق مالکانه اصولا پرداخت و توان را پیش بینی کرده است و برای حقوق مالکانه اشخاص احترام خاصی قایل شده است هرگونه اقدام دستگاه اجرایی برای سلب حقوق مالکانه را قبل از تامین اعتبار لازم غیر قابل قبول دانسته است.

^۱ نا گفته نماند که مطالب عنوان شده در این بند، شرایطی است که در تامین غیر توافقی حقوق مالکانه هم باید وجود داشته باشد و با آوردن این شرایط در اینجا، مستغنی از طرح مجدد آنها در مورد تامین غیر توافقی حقوق مالکانه، خواهیم بود.

ب: وجود مجوزهای لازم

برای اینکه دستگاه اجرایی بتواند با دارنده حق مالکانه توافقی ترتیب دهد علاوه بر لزوم وجود اعتبار باید مجوزها و مصوبات خاصی نیز داشته باشد که یکی از این مجوزها وجود «طرح مصوب» است. طرح مربوطه باید به تایید مقام ذی صلاح رسیده باشد و بدیهی است طرح‌های مربوطه باید در کاربری‌های قابل انطباق با وظایف دستگاه ذی ربط اجرا شوند و یکی دیگر از مجوزهای لازم برای انجام توافق با صاحب حقوق مالکانه مجوز و مصوبه مذکور در تبصره ۱ ماده ۳ ل.ق.ن.خ است.

بخش چهارم: توافقات شهرداری با مالکان تابع قواعد عمومی قراردادها

مطابق این دیدگاه توافقات شهرداری با مالکان برای اجرای طرح‌های عمرانی تابع قواعد عمومی قراردادها بوده و از طریق یکی از عقود مملک صورت می‌گیرد.^۱

بند اول: قراردادی بودن توافقات و مستندات آن

با توجه به نظریه قراردادی بودن توافقات دستگاه اجرایی و مالکان اراضی مشمول اجرای طرح‌های عمرانی نظریه‌های غالب و مشهور میان صاحب نظران حقوق شهری است^۲ از منظر حقوق خصوصی با تکیه بر اصول حاکمیت اراده و تسلیط خارج شدن مالی از دارایی دیگری نیازمند خواست و اراده‌ی مالک آن است لذا با این نگرش «اولین طریق ایجاد مالکیت بهره‌مندی از عقود مملک است که با ایجاب و قبول طرفین محقق می‌گردد بنابراین شهروندان

^۱ طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، ماهیت توافقی شهرداری با مالک ملک در راستای اجرای

طرح عمرانی، مجله حقوقی دادگستری - شماره ۷۸، ۱۳۹۱، ص ۵۰

^۲ کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، تهران، مجله، ج ۳، ۱۳۸۷، ص ۱۷۹

می‌توانند با استفاده از عقد بیع، اجاره، صلح و یا سایر عقود معین و یا قرارداد موضوع ماده ی ۱۰ قانون مدنی حق مالکیت یا حقوق ارتفاقی و انتفاعی خود را به شهرداری و دولت واگذار نمایند این روش که متضمن احترام کامل به حق مالکیت اشخاص است به نحو بارزی در قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی و نیز قانون نحوه ی تقویم ابنیه و املاک مورد اشاره قرار گرفته است.^۱ یکی از نویسندگان از حصول توافق میان شهرداری و مالک با عنوان «تأمین توافقی» یاد کرده است^۱ به عقیده ی ایشان نخستین شیوه ی انتقال حقوق مالکانه بهره گیری از عقود مملک است که با ایجاب و قبول طرفین واقع می‌شود و با توجه به مواد قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی این طریق نسبت به دیگر شیوه ها اولی و ارجح است لذا چنانچه زمینه و بسترتوافق مهیا باشد شهرداری باید برای تأمین حقوق مالکانه از این طریق بهره گیرد. برخی دیگر معتقدند «اصطلاح توافق» مذکور در قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی به معنی انطباق حاکمیت اراده و رضایت دونفر یا بیشتر در عقود و تعهدات است و متعاملین یعنی مالک و دستگاه اجرایی به هر طریقی که تراضی نمایند آن را به اجرا می‌گذارند به نحوی که حتی بدون مداخله ی کارشناسی نیز این توافقات عملی می‌گردد^۲ برخی دیگر نیز با تفکیک شرایط عمومی مربوط به تملک از قواعد تملک از طریق توافق و بدون تصریح به ماهیت توافق شهرداری با مالکان رعایت شرایط عمومی تملک از جمله تأیید بالاترین مقام دستگاه اجرایی تأمین قبلی اعتبار لزوم و ضرورت اجرای به موقع طرح برای امور عمومی و ارائه ی گواهی مبنی بر نبود اراضی ملی یا دولتی را برای توافق با

^۱ بهشتیان، سید محسن، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های عمومی شهرداری، تهران، طرح نوین

اندیشه، چ ۲، ۱۳۸۷، ص ۲۲

^۲ رضایی، جمشید، یزدان زاده، علی، مشاروره حقوقی، ماهنامه ی شهرداریها - شماره ۵، ۱۳۸۷، ص ۳۷

مالکان ضروری دانسته اند.^۱ ازدیگرسوی عده ای بدون تعیین ماهیت توافقات صرفاً مراحل اجرای طرح و تملک املاک افراد را بیان کرده و در تفاوت بین قانون نوسازی و عمران شهری با قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی آورده اند به نحوی که در قانون نخست، مالک در تعیین کارشناس یا نماینده برای تعیین بهای ملک خود فاقد اختیار است اما مطابق لایحه ی اخیر مالک در تعیین کارشناس مخیر است لذا از این منظر قانون مذکور و جاهد شرعی و قانونی بیشتری نسبت به قانون نوسازی دارد.^۲ ظاهر دیدگاه های مبهم، شاید بر ماهیت قراردادی توافقات دستگاه اجرایی با مالکان دلالت داشته باشد بطوریکه میان «شرایط عمومی مربوط به تملک» و «قواعد تملک از طریق توافق» تفاوت گذاشته اند بر ماهیت دوگانه ی این دو طریق تملک دلالت دارد و در یک جا دستگاه اجرایی با جلب توافق و نظر مساعد مالک اقدام می نماید و در موضعی دیگر از قوه قاهره ی دولت بهره می برد. دیدگاهی که قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی را موجه تر و در انطباق بیشتری با شرع می داند بیشتر به سود مالک می باشد چرا که وفق این دیدگاه قدرت مافوقی برای سلب مالکیت وی حداقل در مرحله ی ابتدایی اجرای طرح وجود ندارد و تملک دستگاه اجرایی از طریق توافق صورت می گیرد. موافقان به قراردادی بودن توافقات شهرداری با مالکان اراضی و املاک به برخی مستندات به شرح زیر متوسل می شوند: قانونگذار انجام خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ مشخص نموده است این قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی و

^۱ صالحی، حسین، الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی و املاک، ماهنامه ی شهرداری ها - شماره ی ۶۴، ۱۳۸۳، ص ۴۲؛ میرزایی، علی رضا، تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها، تهران، بهنامی، ج ۲، ۱۳۸۸، ص

^۲ حیدرنیا دلخوش، تورج، مراحل خرید و تملک اراضی و املاک به وسیله شهرداریها، ماهنامه ی شهرداری ها - شماره

املاک خصوصی افراد را که برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و یا نظامی دولت مورد نیاز است تعیین می کند و قانونگذار مطابق این قانون جهت مالک شدن املاک خصوصی توسط دستگاه اجرایی دوشیوه در نظر گرفته است: نخست «خرید» املاک یعنی استفاده از طریق توافقی و در صورت عدم امکان «تملک» اراضی مورد نیاز اقدام اخیر حالت قهری داشته و با توجه به ماده ی ۸ قانون مذکور منوط به وجود موانعی جهت حصول توافق است لذا اصل اولیه در اجرای این قانون معامله کردن و «خریداری» است و دستگاه های اجرایی می توانند در نتیجه ی تراضی مالک اراضی و حقوق مورد نیاز خود گردد؛ نه آنکه مجاز باشد یک جانبه و قاهرانه اقدام به تملک نماید و در این فرض مالک می تواند با عدم پذیرش قیمت پیشنهادی هر چند مقرون به صرفه بوده و حتی چندین برابر قیمت روز ملک باشد از انجام معامله اجتناب ورزد؛ این امر مصداق آزادی اراده در امر قراردادها می باشد چرا که به موجب این اصل اشخاص آزاد هستند به هر شکل معقول که می خواهند با هم معامله نمایند و آثار آن را معین سازند مگر مفاد تراضی آنان به دلیل مخالفت با قانون، نظم عمومی و یا اخلاق حسنه، نامشروع باشد^۱ ذیل ماده ی یک قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی دو عبارت «خرید» و «تملک» در کنار یکدیگر به کار رفته است که مؤیدی بر استنباط فوق می باشد. همچنین در ادامه مطالب فوق لازم به خاطر نشان است که در ماده ی ۳ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی از عبارات «بهای عادل» و «خسارت مالکان» عنوان شده است آنچه از این دو عبارت به ذهن متبادر می شود یکی خرید ملک و دیگری مسؤولیت مدنی است و «بها» در فرضی پرداخت می شود که در قرارداد معوضی وجود داشته و طرفین به قیمت معینی تراضی کرده باشند و «خسارت» هنگامی مطرح است که بدون وجود قراردادی از فعل یا ترک فعل شخص به مالک ضرری وارد شده باشد به قرینه ی

^۱ کاتوزیان، ناصر، اعمال حقوقی، قرارداد ایقاع، تهران، شرکت سهامی انتشار، ج ۸، ۱۳۸۱، ص ۴۴

مندرج در ماده ی ۳ که مقرر می دارد: «چنانچه مبلغ مورد معامله یا خسارت هریک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیأت مقرر یا انجمن شهر (شورای شهر) در مورد شهرداری ها برسد» مشخص می شود که دستگاه اجرایی باید با مالک وارد معامله شده و با رضایت و توافق وی اراضی موضوع طرح را به دست آورند و در تبصره ی ۲ ماده ی ۳ این قانون نیز بحث از «خرید» است و دستگاه های اجرایی پس از حصول توافق مکلف است ظرف سه ماه اقدام به خرید ملک کرده یا انصراف خود را از خرید و تملک اعلام نماید. از سوی دیگر در ارتباط با تبصره ی ۲ ماده ی ۵ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی^۱ امکان پرداخت حقوق زارعین ملک را پیش از انجام «معامله» در نظر دارد و ظاهراً تبصره مبین انعقاد قرارداد مملک میان دستگاه اجرایی و مالک در وهله ی نخست است و واژه ی معامله ذیل تبصره ی ۵ ماده ی ۵ نیز تکرار شده است: «نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که به عهده مالک می باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسرمی گردد» اصل احترام مال مردم و ضرورت رعایت آن که مورد توجه شارع مقدس است مستلزم این مهم است که در صورت نیاز دستگاه های اجرایی از جمله شهرداری ها به اراضی و املاک و ابنیه یا سایر حقوق اشخاص حقیقی و یا حقوقی این دستگاه ها باید اقدام به خرید یا جلب توافق و رضایت مالک یا مالکان نموده و صرفاً از این طریق نیاز خود را برطرف کنند «معنای احترام جز این نیست که مال مسلمان همچون مباحات اولیه نیست، که دارای هیچ گونه

^۱ تبصره ۲- در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد .

حرمتی نباشد و هر کس بتواند بر آن استیلا یابد و یا با قهرو زور آن استیفا کند^۱ مردم بر مال خود مسلط اند و می توانند در آن تصرفات حقوقی یا مادی انجام دهند یا از هرگونه تصرفی خودداری نمایند «جنبه ی سلبی قاعده سلطنت نیز به این معنا است که دیگران در اموال مالک بدون اذن و رضایت او حق مداخله و تصرفی ندارند و چنین تصرفی دارای ضمانت اجرای تکلیفی و وضعی است.» به نظرمی رسد قوانین مربوط به تملک نیز با پیروی از این قاعده ی فقهی در موارد متعددی از عبارات معامله، توافق، خرید و مانند آن بهره برده اند امری که بیانگر حکومت اصل آزادی اراده و به تبع آن اصل آزادی قراردادها است^۲.

بند دوم: نظریه ی تملک بودن توافقات و مستندات آن

قانونگذار در ماده ی یک قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی با شرایطی خرید و تملک اراضی مورد نیاز دستگاه اجرایی از جمله شهرداری ها را مجاز دانسته است و به موجب این ماده اولاً دستگاه اجرایی در فرضی دارای حق خرید و تملک اراضی متعلق به مردم است که دارای برنامه هایی باشد که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی دستگاه ضروری باشد ثانیاً این ضرورت به تأیید و تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی رسیده باشد ثالثاً بودجه ی آن نیز قبلاً تأمین شده باشد و رابعاً به موجب ذیل ماده ی یک قانون یاد شده اقدام به خرید و تملک وفق مقررات مندرج در این لایحه ی قانونی صورت گیرد. با توجه به ماده فوق ذکر و مقایسه ی آن با قواعد عام قراردادها تفاوت این نهاد حقوقی با دیگر نهادهای مشابه آشکار می شود و در بیع یا سایر عقود معوض خریدار به هنگام خرید می تواند بیع را نسبه انجام دهد در حالیکه

^۱ محقق داماد، سیدمصطفی، قواعد فقه بخش مدنی (مالکیت و مسئولیت)، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی، چ ۱۰،

۱۳۸۲، ص ۲۱۵

^۲ طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، منبع پیشین، ۱۳۹۱، ص ۵۳

حسب ظاهر ماده ی یک این قانون دستگاه اجرایی و شهرداری باید پیش از اقدام به خرید (تملك) اعتبار آن را تأمین کرده باشد در واقع خریداری ملك بدون تأمین اعتبار لازم تخلف از مقررات قانونی است که ضمانت اجرای آن ابطال اقدامات تملکی است. همچنین دستگاه اجرایی از جمله شهرداری نمی تواند انعقاد قرارداد نماید مگر آنکه دارای طرح مصوب باشد این طرح از هر نوع که باشد دارای ضوابط و شرایط خاصی از جمله ضوابط مختلف حسابداری بوده و باید به تصویب بالاترین مقام اجرایی این نهاد برسد^۱ در حالی که در حالت معمول برای انجام معامله اشخاص حقیقی یا حقوقی نیازی به تصویب طرح و دیگر تشریفات ندارند و به محض اراده می توانند آزادانه وارد معامله شده مالی را خریداری و تملك کنند. موضوع مهم دیگر آنکه وفق ذیل ماده ی یک قانون نحوه ی خرید و تملك اراضی شهرداری باید مطابق مفاد این قانون اقدام به معامله نماید لذا دستگاه اجرایی آزادی اراده ندارد که به مانند سایر خریداران به هر شکل با فروشنده توافق و اقدام به خرید ملك کند در واقع قانونگذار حدود و نحوه ی خرید و تملك املاک مردم را تعیین نموده تا طرف معامله نتواند به ضرر مالک یا دستگاه اجرایی (عموم مردم و بیت المال) اقدام نماید این امر از فقدان آزادی مطلق شهرداری در انعقاد معامله حکایت دارد.^۲ در خصوص استفاده دستگاه اجرایی از اراضی ملی و دولتی با اشاره به تبصره ی یک ماده ی ۲ قانون نحوه ی خرید و تملك اراضی دستگاه های اجرایی و شهرداری مکلف شده اند برای اجرای طرح خود تا آن جا که ممکن است از اراضی ملی یا دولتی استفاده نمایند و چنانچه بخواهند طرح خود را در اراضی خصوصی اجرا کنند باید نبود اراضی ملی یا دولتی در محل را به تأیید مراجع مربوط برسانند. این تبصره حکایت

^۱ بهرامی، پورهنگ، حسابداری طرح های عمران شهری، ماهنامه ی شهرداری ها- شماره ۸، ۱۳۷۸، ص ۴

^۲ طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، منبع پیشین، ۱۳۹۱، ص ۵۴

از آن دارد که با تصویب طرح محدودیت خاصی بر مالکیت افراد ایجاد میشود لذا قانون گذار در راستای رعایت قاعده ی احترام مال دیگران، دستگاه اجرایی را مکلف نموده تا حد امکان برای اجرای طرح ازاراضی ملی و دولتی استفاده کند و پرسش این است که اگر تصویب طرح که در راستای رفع نیاز عمومی است محدودیتی برای مالکان خصوصی اراضی مشمول طرح در پی نداشته و ایشان مختارند که با دستگاه اجرای توافق کرده یا از انجام معامله سرباززند چرا قانونگذار دستگاه اجرایی را مکلف نموده است که تا حد امکان ازاراضی دولتی یا ملی استفاده کند؟ شاید بتوان گفت دلیل استفاده از این اراضی آن است که اراضی مزبور به صورت رایگان در اختیار دستگاه اجرایی قرار داده می شود و مقصود قانون گذار نیز همین صرف جویی در بیت المال بوده است آنگونه که دستگاه اجرایی با صرف هزینه ی کمتر خدمت بیشتری به عموم ارائه دهد (ماده ی ۱۱ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی). مشخص می شود آن چه موضوع این ماده است تملک دستگاه اجرایی نیست بلکه صرفاً «حق استفاده ای» است که قانونگذار برای دستگاه اجرایی دارای طرح در نظر گرفته و آن هم در صورتی است که دستگاه اجرایی برای اجرای طرح خود به اراضی دایر یا بایر، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارت خانه ها یا مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت «نیاز» داشته باشد در حالی که در تبصره ی ماده ی ۲ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی ذکری از «نیاز» دستگاه اجرایی به اراضی ملی یا دولتی به میان نیامده است بلکه دستگاه اجرایی مکلف گردیده برای اجرای طرح های خود تا حد امکان ازاراضی ملی یا دولتی استفاده کند نتیجه آنکه مطابق مقررات قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی، اجرای طرح عمرانی و عمومی در اراضی ملی یا دولتی مشمول ماده ی ۱۱ یاد شده نبوده و دلیلی بر رایگان بودن تملک دستگاه اجرایی وجود ندارد تا موضوع صرفه جویی در بیت المال دلیل وضع این تبصره تلقی شود.

بخش پنجم: آثار و نتایج نظریه تملک بودن توافقات

حال نوبت به بررسی این موضوع است که صرف نظرازروش تأمین حقوق مالکانه (توافقی و غیرتوافقی) وسیله یا وسایلی که توسط آنها حقوق مالکانه تأمین می‌گردد چیست؟ شهرداری درمقابل گرفتن حقوق مالکانه چه چیزی به دارنده حق پرداخت می‌کند؟ آیا شهرداری حق انتخاب وسیله تأمین و جبران حقوق مالکانه را دارد یا آن که وسیله مشخصی درقانون برای تأمین این حقوق پیش‌بینی شده است؟ اینها سئوالاتی هستند که پیش روی ما قرار دارند و ما آنها را درگفتار اول این قسمت تحت عنوان «وسایل تأمین» مورد بررسی قرار می‌دهیم. از طرفی دربرابراین سؤال قرار داریم که پس ازتأمین حقوق مالکانه با هر وسیله‌ای که ممکن بود تأمین به عمل آمده دارای چه آثار و نتایجی است و آیا دارنده حقوق مالکانه پس از تأمین حقوق او مکلف به تحویل حق خود به شهرداری است؟ آیا وی تکلیف به تنظیم سند رسمی نیزدارد؟ آیا نمی‌توان فرضی را تصور نمود که دارنده حقوق مالکانه مدعی بطلان یا فسخ معامله فیما بین خود و شهرداری باشد؟ اگر ممکن است چه رویدادهایی را شاهد خواهیم بود؟ برای پاسخ‌گویی به این قبیل سئوالات گفتار دیگری دراین قسمت تحت عنوان «آثار تأمین» می‌کشاییم و ازاین زاویه به مسائل مطروحه می‌نگریم و درپی پاسخ به آنها برمی‌آییم. دریک نگاه کلی درصورت پذیرش تملک بودن توافقات شهرداری و مالکان باید همان آثارمترتب برمواد ۸ و ۹ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی را نسبت این توافق‌ها نیز جاری دانست هما نگونه که گفته شد تملک حقوق مالکانه وفق مواد یاد شده با محدودیت‌ها و شرایط بسیاری همراه است این محدودیت‌ها و شرایط البته حسب مورد درخصوص توافق‌های شهرداری نیزجاری است و پرسش این است که درصورت پذیرش نظریه ی تملک بودن توافقها چه

آثاری بر آن مترتب است در واقع رابطه‌ی شهرداری و مالکان از این نظر چگونه تحلیل می‌شود؟ این آثار به شرحی آتی بررسی می‌شود.

بند اول: اقدام به جلب توافقی مالک بدون وجود طرح یا پیش از تصویب آن

یکی از نتایج قراردادی بودن توافقی‌های شهرداری این است که چنان چه شهرداری دارای طرح نباشد یا طرح مورد نظر هنوز مصوب نباشد در صورت تراضی بر انتقال ملک و انعقاد قرارداد این قرارداد محمول بر صحت می‌باشد چرا که مالک با طیب نفس ملک خود را به دستگاه اجرایی منتقل نموده است بدون آنکه توافقی در نتیجه‌ی اجبار و یا اکراه تحصیل شده باشد لذا فقدان طرح یا مصوب نبودن به اراده‌ی آزاد مالک خللی نمی‌رساند و هر چند شهرداری در مذاکرات اولیه‌ی خرید ملک از طرح نام برده و مقصود از انجام معامله را اجرای یک پروژه‌ی عمومی اعلام نموده است و این امر حداکثر می‌تواند به عنوان جهت معامله فرض شود همچنان که گفته شده «جهت معامله، داعی یا انگیزه‌ی غیر مستقیم و با واسطه‌ای است که طرف معامله در تشکیل عقد در سردارد و این انگیزه یا داعی یا هدف در اشخاص مختلف به تناسب وضعیت شخصی و شرایط اقتصادی متفاوت است»^۱ اما در صورتی که توافقی‌های شهرداری «تملک» تلقی شده و برخلاف نظر برخی نویسندگان که آن را از اعمال تصدی دانسته‌اند این اقدام از جمله اعمال حاکمیت محسوب شود^۲ اقدام به جلب موافقت مالک معامله و قرارداد نیست تا بتوان آن را حتی بدون وجود طرح مصوب نیز صحیح دانست و شهرداری پیش از وجود طرح مصوب حق ندارد موافقت مالکان را جلب نماید لذا هرگونه توافقی در این خصوص به اعتبار است و از آنجا که تصویب و اجرای طرح اعمال حاکمیت بوده و با قوه‌ی

^۱ شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران، مجد، ج ۳، ۱۳۸۲، ص ۳۳

^۲ بهشتیان، منبع پیشین، ۱۳۸۷، ص ۳۳

قاهره همراه است و تا طرحی موجود نباشد چنین قدرتی برای شهرداری متصور نیست لذا تملکات بدون طرح مصوب محکوم به بطلان است.^۱

بند دوم: تغییر طرح یا لغو آن پس از جلب توافق و پرداخت قیمت به مالک

در بسیاری موارد دستگاه اجرایی به استناد طرح مصوبی پس از انعقاد قرارداد با مالکان املاک آن‌ها را تملک می‌نماید اما به رغم وجود تمامی شرایط اساسی برای طرح و فقدان هرگونه اشکال قانونی و اجرای طرح با تعویق مواجه شده یا به طور کلی طرح مصوب لغو می‌گردد که در حال حاضر برخی قضات دادگاه‌ها با قرارداد و معامله دانستن توافقات تغییر یا لغو بعدی طرح را در قرارداد با شهرداری مؤثر ندانسته و دعوی مالکانی که برای ابطال تملک (قرارداد) و استرداد املاک خود به دادگاه مراجعه می‌نمایند را نمی‌پذیرد این در حالی است که با «تملك» دانستن چنین توافقاتی لغو طرح مصوب شهرداری بدین معنی است که نیاز و منفعت و مصلحت عمومی مبنای تصویب طرح و حق تملک از ابتدا وجود نداشته و لغو طرح پس از جلب توافق مالکان کاشف از این امر است و نتیجه آنکه فقدان منفعت و مصلحت عمومی به اعتبار طرح از زمان تصویب را موجب می‌شود لذا تملکات صورت گرفته بر مبنای آن نیز باطل بوده و مالک در استرداد ملک خود محق می‌باشد.

بند سوم: انتقال سند توسط مالک و مراجع الزام کننده

یکی از مشکلات دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها این است که گاهی مالک پس از توافق با دولت یا شهرداری و امضای صورت جلسات انتقال ملک از دریافت بها و انتقال رسمی ملک به نام آن سازمان خودداری نموده و یا پس از دریافت بهای ملک حاضر به انتقال سند به نام آنها

^۱ طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، منبع پیشین، ۱۳۹۱، ص ۵۶

نمی باشد در صورت بروز چنین حالتی این سازمان ها به منظور احقاق حق و الزام مالک به انتقال رسمی ناگزیر از مراجعه به محاکم دادگستری و طرح دعوی الزام به انتقال سند رسمی می باشند. این در حالی است که چنانچه این توافقات تملک تلقی شود با وحدت ملاک از ماده ۸ قانون نحوه ی خرید و تملک اراضی با درخواست دولت یا شهرداری دادستان یا نماینده ی وی می تواند با احراز شرایط با حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و امضای سند ملک را به نام آنان انتقال دهد و اداره ی ثبت اسناد و املاک نیز مکلف است حسب مورد اسناد قبلی را ابطال یا اصلاح نماید.^۱

نتیجه گیری

مالکیت عمومی یکی از لوازم استقلال فرد و رشد شخصیت اوست و به همین خاطر و طبق قاعده تسلیط هر شخصی بر مال خود مسلط بوده و حق انحاء تصرف را در آن دارا می باشد لیکن این حق مطلق نبوده و زمانی که در تعارض با مالکیت عمومی قرار گیرد طبق نظریه تقدم حقوق عمومی بر حقوق خصوصی، مالکیت عمومی مقدم بوده و مالکیت خصوصی توسط دولت تحدید می شود که این تحدید هم شامل ایجاد محدودیت می شود و هم سلب مالکیت که البته عین اموال عمومی به ملکیت هیچ شخصی حتی دولت منتقل نمی شود بلکه تنها تحت مالکیت اداری دولت قرار می گیرد تا آن را بر اساس مصالح عمومی اداره کند و منافع آن متعلق به عموم مردم است و مالکیت با هدف عمومی مال قابل جمع است و جهت عمومی استفاده از مال ویژگی اساسی مالکیت عمومی است بنابراین تملک اراضی جهت اجرای طرح های عمومی و عمرانی یکی از پیچیده ترین و سخت ترین فعالیتهای حقوقی است که متأسفانه

^۱ طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، منبع پیشین، ۱۳۹۱، ص ۵۶

در اغلب موارد بدون دقتهای حقوقی و قانونی انجام می پذیرد و از آنجا که اجرای سریع طرح های عمومی و عمرانی برای دستگاه ها از اولویت و اهمیت درجه اول برخوردار است لذا عموماً از اهمیت و ارزش حقوقی و قانونی تملک غفلت نموده که نهایتاً در مواردی منجر به بروز دعای حقوقی می گردد که در بسیاری از موارد همراه با تحمل هزینه های بسیار سنگین می شود. علاوه بر این برای مالکین و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی نیز مشکل آفرین گردیده و بعضاً اسباب نارضایتی گروهی از مردم را فراهم می سازد بنابراین در اصل تعارض بین مالکیت خصوصی و منافع عمومی حاصل از اموال عمومی به وجود می آید.



منابع و مآخذ

- ابراهیم انیس، المعجم الوسیط، ابراهیم انیس، المعجم الوسیط، ۱۴۲۹
- احتشامی، حسین، مشاوره حقوقی، ماهنامه ی شهرداری ها، سال چهارم، شماره ی ۴۴
۱۳۸۱،
- افلاطونی، رضا، نظام حقوقی - اداری کاربری اراضی در ایرن با تاکید بر حفاظت اراضی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق عمومی - دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران،
۱۳۸۵
- بهرامی، پورهنک، حسابداری طرح های عمران شهری، ماهنامه ی شهرداری ها - شماره ۸
۱۳۷۸
- بهشتیان، سید محسن، روش تملک اراضی تامین حقوق مالکانه اشخاص نسبت به املاک
واقع در طرح های عمومی شهرداری، مجله حقوقی عدالت آرا - شماره ۶ و ۷، ۱۳۸۵
- بهشتیان، سید محسن، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح های عمومی
شهرداری، تهران، طرح نوین اندیشه، چ ۲، ۱۳۸۷
- تفکریان، ج، جزوه درسی حقوق اراضی، گردآوری: علیرضا مرادی، مرکز آموزش اداره
کل دادگستری استان تهران، ۱۳۷۸
- جامه بزرگ، محمد؛ تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها، انتشارات مسلم، همدان، چ
۱، ۱۳۶۹
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، نشر گنج دانش، تهران، ۱۳۷۲

• حرعاملی، محمد بن حسن، وسائل الشیعه، مؤسسه آل‌البیت (ع) لاحیاء التراث، چ ۲،

۱۴۱۴ق، ج ۸

• حسینی، علی رضا، نقد و بررسی ماهیت حقوقی تملک اراضی توسط ارگانهای دولتی،

دانشگاه آزاد واحد دامغان، ۱۳۹۱

• حیدرنیا دلخوش، تورج، مراحل خرید و تملک اراضی و املاک به وسیله شهرداریها،

ماهنامه‌ی شهرداری‌ها - شماره‌ی ۴۶، ۱۳۸۱

• الخوئی، السید أبوالقاسم، مصباح الفقاهه، مکتبه‌ی الداوری، قم، ۱۴۱۱

• سالاری، مصطفی، تحصیل و تملک اراضی توسط دولت، نشر دادگستر، ۱۳۹۳

• صدارت، علی، تحول حقوق مالکیت و مالکیت معنوی، نشر مرکز تحقیقات، تهران، بی تا

• طباطبایی، سید محمد صادق، صافیان اصفهانی، احسان، ماهیت توافقی شهرداری با مالک

ملک در راستای اجرای طرح عمرانی، مجله حقوقی دادگستری - شماره ۷۸، ۱۳۹۱

• عبده بروجردی، محمد، حقوق مدنی، کتاب فروشی محمد علی علمی، تهران، ۱۳۲۹

• عمید، حسن؛ فرهنگ فارسی عمید (جیبی)، تهران، مؤسسه انتشارات امیر کبیر، چ ۳۳،

۱۳۸۴